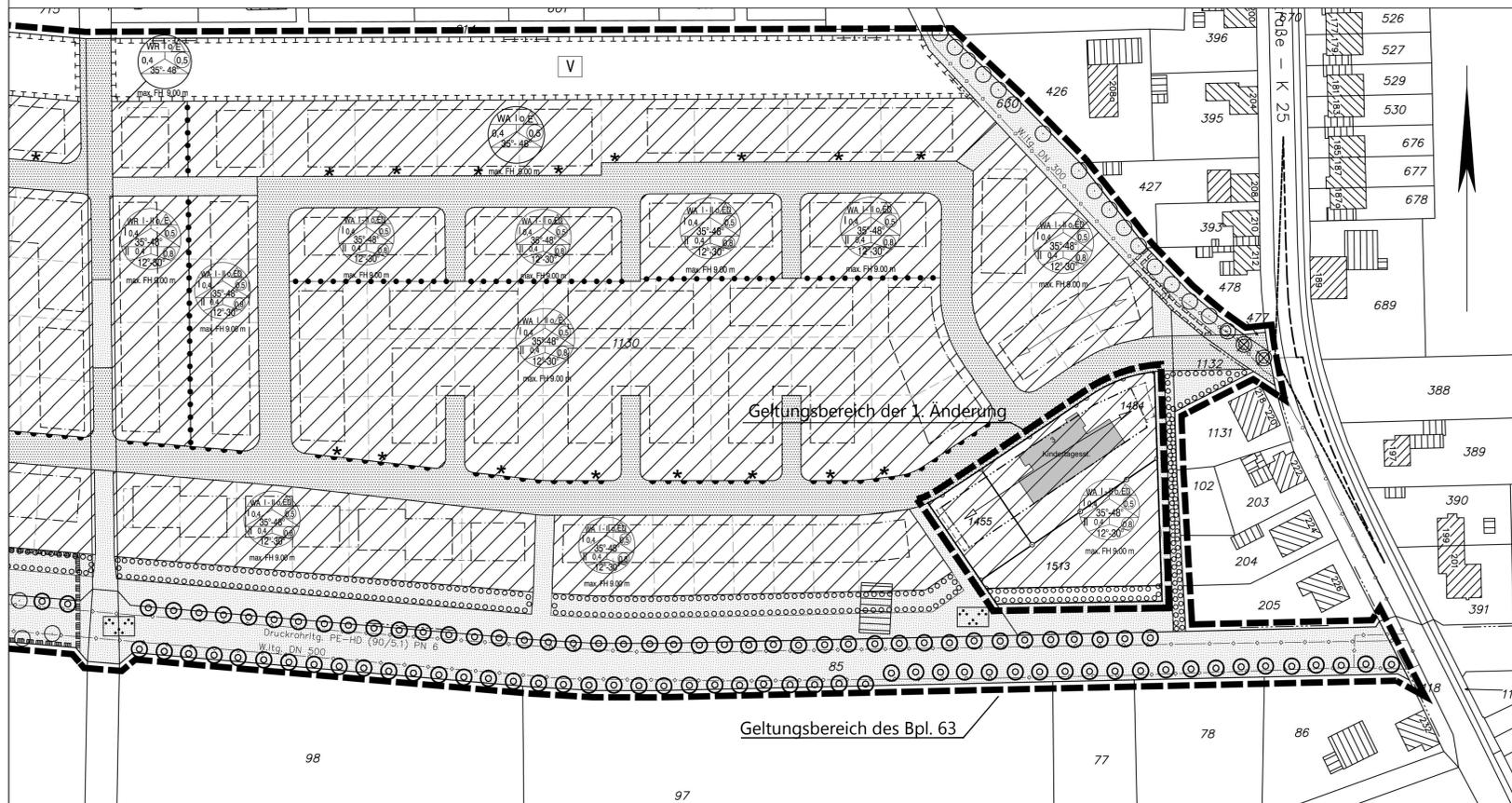


# Bebauungsplan Nr. 63 "Pflaumenallee - Ost", 1. Änderung



### Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

#### Bestand

- vorhandene Flurgrenze
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer

#### Festsetzung

**Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauzonierungsverordnung -BauZVO-)**

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO zulässig sind:  
 - Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,  
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:  
 - Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,  
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,  
 - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO,  
 - Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO,  
 - Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

**WR** Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

#### Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung      Zahl der Vollgeschosse      Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ)      Verhältnis der überbaubaren Flächen zur Grundstücksfläche      Geschossflächenzahl (GFZ)      Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse      Dachneigung

**Maß der baulichen Nutzung**

- I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschossflächenzahl
- max. Firsthöhe z.B. 9,00 m ab Oberkante Straßenkante vor Grundstücksmitte

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

#### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck , Annäherungssicht Höhe der Bepflanzung: max. 0,70 m
- Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch (nachrichtliche Übernahme mit Bezeichnung der Leitungen)

#### Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz

#### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgebung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Hochwasserrückhaltebecken

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.20,25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.20 und Abs. 6 BauGB), s. Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Teilflächen hiervon werden als Ausdifferenzierungsmaßnahmen wie folgt zugeordnet:
  - öffentliche Verkehrsflächen = **V**
  - Hochwasserrückhaltebecken = **R**

#### Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) Abs. 6 BauGB), s. Landschaftspflegerischer Begleitplan

- anzupflanzender Baum, s. Landschaftspflegerischer Begleitplan

#### Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) Abs. 6 BauGB), s. Landschaftspflegerischer Begleitplan

- zu erhaltender Baum, s. Landschaftspflegerischer Begleitplan

#### Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 6 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) Geschützter Landschaftsbestandteil

- Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- geplante Grundstücksteilung (nicht bindend)
- zu entfernender Baum

#### Sonstige Planzeichen

- Hauptfirstrichtung

#### Textliche Festsetzungen

- Wohnungsanzahl**  
Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf max. 2 je Wohngebäude und Grundstück beschränkt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Grundstücksteilung**  
Die Mindestbreite von Grundstücken für Wohngebäude wird auf mindestens 15 m festgesetzt. Ausnahmsweise ist bei Doppelhäusern eine Unterschreitung für die jeweilige Doppelhaushälfte bis zu einer Mindestbreite von 10 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Maximale Überschreitung der Grundflächenzahl**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl im reinen und allgemeinen Wohngebiet bis maximal 25 % überschritten werden darf.

- Stellplätze, Carports, Garagen**  
Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig. Vor den Garagen und Carports ist ein Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dieser Abstand kann ausnahmsweise auch als Stellplatz genutzt werden. Die ausschließliche Nutzung eines Baugrundstücks zur Anlage von Stellplätzen und Garagen ist nicht zulässig.
- Nebenanlagen**  
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig. Anlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen und fernmelde-technische Anlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren und ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Geländehöhe**  
Die zulässige Geländehöhe der Bebauungsgrundstücke wird durch die auf dem jeweiligen Grundstück befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen bestimmt und ist verbindlich einzuhalten. Böschungsmauern u.ä. sind unzulässig. Höhenunterschiede angrenzender Baugrundstücke sind anzugleichen, wobei die natürlich vorhandene Geländehöhe erhalten bleiben muss.
- Grünordnerische Festsetzungen**
  - Die vorhandenen Gehölze im Bereich der Pflaumenallee werden erhalten und sind während der Bauphase entsprechend der DIN 18920 fachgerecht zu schützen.
  - Entlang von Straßen und Wegen im Plangebiet vorhandene Bäume und Sträucher werden entsprechend der Darstellungen im Bebauungsplan erhalten und sind während der Bauphase nach der DIN 18920 fachgerecht zu schützen.
  - Die Pflaumenallee wird im Süden des Baugebietes in Bereichen ohne Bepflanzung in östlicher Richtung bis zur Lipborger Straße fortgeführt. Zur Verwendung kommen Pflaumen-Hochstämme, Stammdurchmesser 14 - 16 cm, Pflanzabstand in der Reihe 8 m. In der vorhandenen Allee fehlende Bäume werden entsprechend der Darstellungen im Bebauungsplan nachgepflanzt.
  - In den Übergangsbereichen zwischen vorhandener bzw. geplanter Bebauung werden entsprechend der Darstellungen im Bebauungsplan strauchbetonte Gehölzpflanzungen angelegt.
  - Der an die Pflaumenallee nördlich angrenzende Randstreifen wird als Hochstaudenflur entwickelt und abschnittsweise 1x jährlich zur Unterbindung von Gehölzaufwuchs gemäht.
  - Zwischen vorhandener und geplanter Bebauung wird im Norden des Plangebietes auf einer Breite von etwa 20 m ein Grünzug zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers angelegt. In den Böschungsbereichen der Versickerungsmulden werden Gehölzpflanzungen aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen angelegt. Die Anlage eines parallel verlaufenden Geh- und Radweges ist zulässig.
  - Auf den im B-Plan dafür vorgesehenen Teilflächen im westlichen Untersuchungsgebiet erfolgt die Entwicklung einer artenreichen Hochstaudenflur einschließlich der Anpflanzung von Sträuchern und Einzelbäumen.
  - Zur Durchgrünung des Baugebietes ist je 250 m<sup>2</sup> Straßenraum ein Hochstamm fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Der Stammdurchmesser beträgt mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 8 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern/Stauden oder Sträuchern zu bepflanzen ist. Die Bäume sind vor Schäden durch PKW (Anfahren) zu schützen.
- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW (örtliche Bauvorschriften)**
- Sockel**  
Die zulässige Fußbodenhöhe der Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) der baulichen Anlagen darf nicht höher als max. 0,50 m über der vor dem jeweiligen Grundstück befindlichen Straßenkante, bezogen auf die endgültige Straßenhöhe, liegen (Grundstücksmitte).
- Dachaufbauten**  
Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m von der Außenwand der Giebelseite einhalten. Die Giebeln an einer Front eines Baukörpers dürfen keine unterschiedlichen Traufhöhen aufweisen. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen (mind. 1m) betragen.
- Einfriedigungen**  
Die Abgrenzung zwischen privaten Vorgärten und öffentlichen Verkehrsflächen darf eine maximale Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Es sind nur offene Zäune und Hecken zulässig. In den mit \* gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind auch Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

1 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Demographie, Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Beckum hat am 06.11.2013 die öffentliche Auslegung des Entwurfes 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Pflaumenallee - Ost" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.  
Beckum, den 23.05.2014

2 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Demographie, Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Beckum hat am 06.11.2013 die öffentliche Auslegung des Entwurfes 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Pflaumenallee - Ost" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Beckum, den 23.05.2014

3 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Pflaumenallee - Ost" ist am 13.11.2013 ortsüblich mit dem Hinweis gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB bekannt gemacht worden. Die Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die Benachrichtigung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB sind erfolgt.  
Beckum, den 23.05.2014

4 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Pflaumenallee - Ost" mit der Begründung und den nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB bekannt gemacht worden. Die Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die Benachrichtigung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB sind erfolgt.  
Beckum, den 23.05.2014

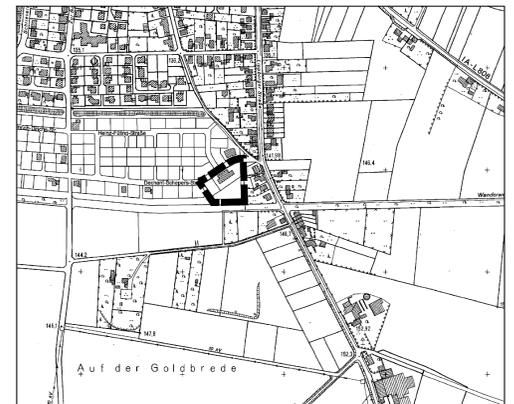
5 Der Rat der Stadt Beckum hat am 20.02.2014 über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Pflaumenallee - Ost" entschieden und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Pflaumenallee - Ost" als Satzung, sowie die Begründung in seiner Sitzung am 20.02.2014 beschlossen.  
Beckum, den 23.05.2014

6 Der Beschluss des Rates der Stadt Beckum über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Pflaumenallee - Ost" ist am 14.05.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Eine zusammenfassende Erklärung über die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB liegt vor. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann die verbindliche Bauleitplanung mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Pflaumenallee - Ost" damit gemäß § 10 Abs. 3 in Kraft getreten.  
Beckum, den 23.05.2014

7 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Pflaumenallee - Ost" dem Stand der durch den Kreis Warendorf bereitgestellten digitalen Liegenschaftskarte vom 03.12.2012.  
Beckum, den 23.05.2014

8 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Pflaumenallee - Ost" mit der Begründung und den nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB bekannt gemacht worden. Die Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die Benachrichtigung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB sind erfolgt.  
Beckum, den 23.05.2014

## STADT BECKUM DER BÜRGERMEISTER



Übersichtsplan ohne Maßstab  
© Kommunale Geodaten: Kreis Warendorf (www.kreis-warendorf.de)

## Bebauungsplan Nr. 63 "Pflaumenallee - Ost" 1. Änderung

im Sinne des § 30 BauGB.  
Rechtsverbindlich seit: 14.05.2014  
Maßstab 1:1000

Fachdienst  
Stadtplanung und  
Wirtschaftsförderung  
www.beckum.de